LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Kingston

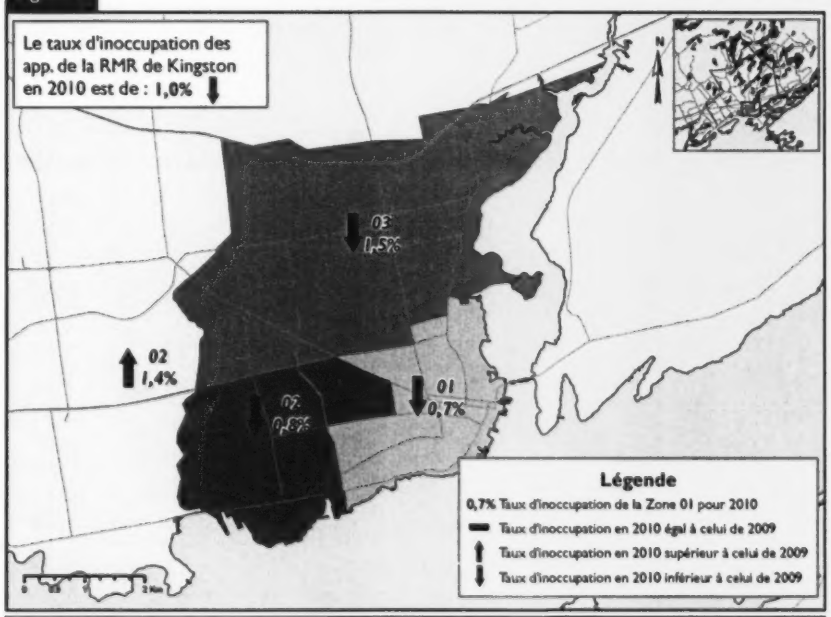
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- À Kingston, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs qui comptent au moins trois appartements est descendu, de 1,3 %, en 2009, à 1,0 % en 2010; il a ainsi touché son niveau moyen le plus bas depuis 2002.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans les immeubles existants faisant partie de l'échantillon fixe[1] s'est accru de 3,2 % d'une année sur l'autre.
- Plusieurs facteurs exercent des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation, dont les suivants : le taux d'emploi élevé chez les jeunes, la stabilité de l'immigration internationale et le repli du nombre d'achèvements dans le segment des appartements.
- En 2011, on prévoit que le taux d'inoccupation des appartements augmentera légèrement à Kingston pour s'établir à 1,2 %, car l'affermissement du marché du travail local incitera sans doute certains ménages locataires à accéder à la propriété.

Figure 1



[1] Par échantillon fixe, on entend un échantillon constitué uniquement d'immeubles qu'avaient en commun les enquêtes réalisées en octobre 2009 et en octobre 2010.

Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Le taux d'inoccupation des appartements touche son niveau le plus bas en huit ans à Kingston**

4 **Perspectives du marché locatif**

5 **Aperçu national**

6 **Carte des zones d'enquête**

7 **Description des zones d'enquête**

8 **Tableaux du rapport sur le marché locatif**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Le taux d'inoccupation des appartements touche son niveau le plus bas en huit ans à Kingston

Selon l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre 2010, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston, le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements est descendu, de 1,3 %, en 2009, à 1,0 %. Il a ainsi touché son niveau le plus bas depuis 2002, année où il était de 0,9 %. Si le marché locatif de Kingston s'est resserré, c'est surtout parce que la demande s'est intensifiée, tandis que le nombre d'appartements locatifs neufs achevés (c'est-à-dire l'offre d'unités locatives) a diminué en 2010 comparativement à l'année précédente.

Le loyer moyen a monté dans toutes les catégories de logements sans égard au nombre de chambres à Kingston

Dans la RMR de Kingston, le loyer moyen des appartements existants faisant partie d'un échantillon fixe a augmenté en octobre dans toutes les catégories, sans égard au nombre de chambres. La catégorie la plus en demande, soit celle des logements de deux chambres qui représente plus de la moitié du parc locatif, a enregistré la deuxième hausse en importance à cet égard : 3,2 %. La forte augmentation des loyers cette année n'avait toutefois rien de surprenant, vu que le taux d'inoccupation global régresse à Kingston depuis l'amorce, vers la fin de 2008, du ralentissement économique mondial.

Facteurs ayant une incidence sur le marché locatif de Kingston

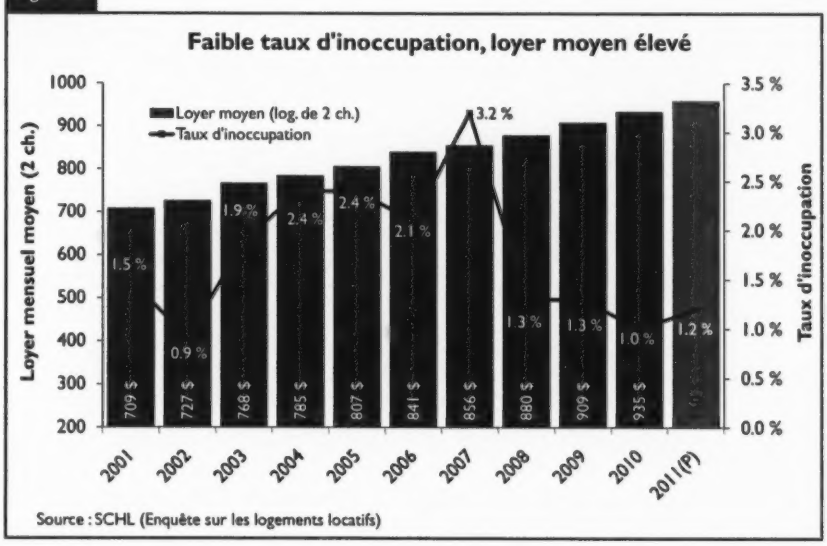
Depuis deux ans, Kingston enregistre le taux d'inoccupation le plus bas parmi les quinze RMR de l'Ontario. Un certain nombre de facteurs sont à l'origine de l'intensification de la demande qui a fait reculer les taux d'inoccupation. D'abord, certains achats de logements ont vraisemblablement été devancés, surtout parmi les accédants à la propriété, à cause de la majoration éventuelle des taux d'intérêt et de l'entrée en vigueur, en 2010, de nouveaux critères visant l'octroi des prêts hypothécaires. En fait, à la fin de 2009 et au début 2010, les ventes d'habitations et les prix ont dépassé les niveaux enregistrés avant la récession. Résultat : les taux d'inoccupation se sont accrus au printemps 2010. À l'automne, la demande refoulée visant les logements pour propriétaire-occupant a diminué tout comme le nombre d'accédants à la propriété, de sorte que moins de locataires qu'auparavant ont sans doute libéré leur logement.

Puisque moins de ménages locataires ont accédé à la propriété, les taux d'occupation se sont maintenus.

Le solde migratoire de Kingston constitue un autre facteur qui exerce des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation. Il faut savoir que l'immigration internationale s'est légèrement accrue au cours des dernières années à Kingston, ce qui explique en partie la forte demande de logements locatifs en 2010. Selon les données provisoires obtenues par la province, l'immigration vers l'Ontario a fait un bond cette année. Or, l'accroissement du nombre d'immigrants se répercute sur la demande de logements. À leur arrivée au Canada, les immigrants sont le plus souvent locataires parce qu'ils n'ont généralement ni les économies ni les antécédents en matière de crédit qu'il leur faudrait pour devenir propriétaires.

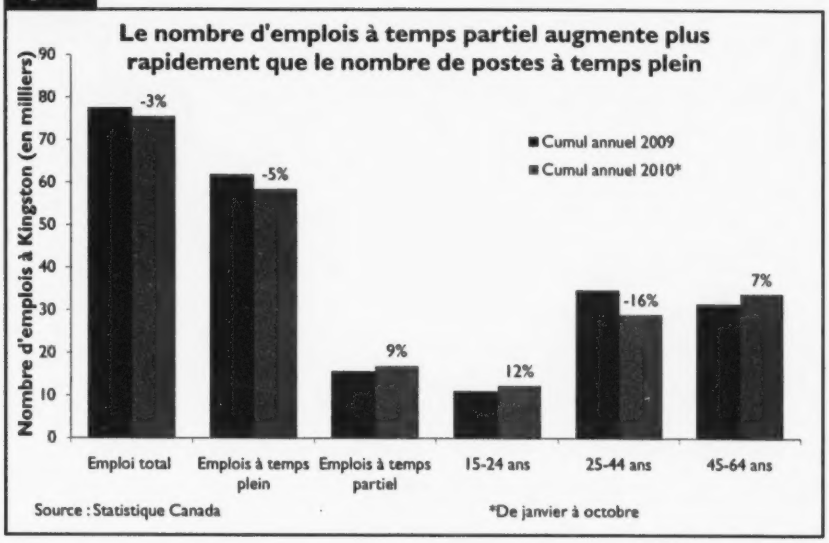
Enfin, la conjoncture de l'emploi a également contribué au resserrement du marché locatif. Entre janvier et octobre 2010, le rythme de croissance du nombre de postes à temps partiel s'est accéléré, tandis que celui des

Figure 2



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 3



emplois à temps plein a ralenti à Kingston. Compte tenu de la mise de fonds et du niveau de revenu requis pour l'acquisition d'une habitation, la plupart des travailleurs à temps partiel sont moins susceptibles de devenir propriétaire que les titulaires de poste à temps plein. Selon les données antérieures, une forte hausse des emplois à temps partiel entraîne généralement un recul des taux d'inoccupation des appartements. En 2001, par exemple, le nombre de postes à temps partiel a grossi plus rapidement que celui des emplois à temps plein, et le taux d'inoccupation moyen, qui était de 1,8 % l'année précédente, est descendu à 1,5 %.

Du côté de l'offre, peu d'appartements ont été achevés en 2010, ce qui a limité le nombre de logements locatifs disponibles dans la RMR de Kingston, au moment même où certains locataires envisagent de reporter leur décision d'accéder à la propriété en raison de l'atonie de la reprise économique à l'échelle locale. Entre juillet 2009 et juin 2010, aucun logement locatif neuf n'a été achevé, alors qu'il y en avait eu 340 à la période correspondante un an plus tôt. Malgré la vive demande, particulièrement pendant la dernière moitié de 2010, le parc de logements locatifs à Kingston est demeuré pratiquement au même niveau que l'an dernier. En fait, il a légèrement reculé en 2010.

Peu de demande pour les appartements de construction récente

Généralement, les appartements de construction récente s'accompagnent de loyers relativement élevés. Lors de l'ELL réalisée par la SCHL en octobre 2010, l'écart entre le loyer moyen des appartements de deux chambres construits après 2000 et celui des unités bâties avant 1960 s'est accentué et a atteint 568 $. La demande de logements locatifs de construction récente était donc limitée à cause de la morosité de la reprise du marché du travail cette année.

Selon les données du Recensement de 2006 recueillies par Statistique Canada, le groupe des 25 à 44 ans représentait environ 42 % des ménages locataires dans la RMR de Kingston. Pendant les dix premiers mois de 2010, le taux de création d'emplois dans ce groupe d'âge est toutefois demeuré négatif. Puisque cette cohorte compte généralement le plus grand nombre de locataires à revenu élevé, la demande d'unités haut de gamme s'est repliée. En raison de contraintes financières, certains locataires nantis ont peut-être opté pour un logement à prix modique, et cette situation a contribué au recul du taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs anciens qui

Figure 4

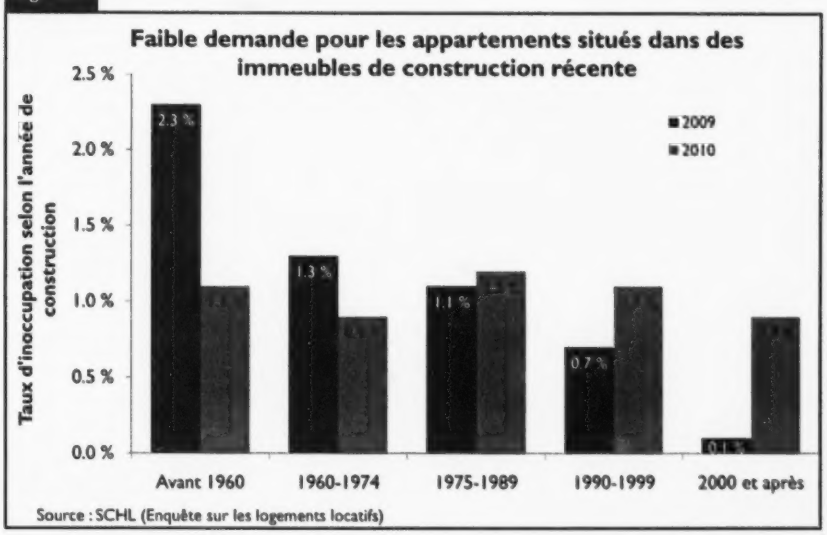
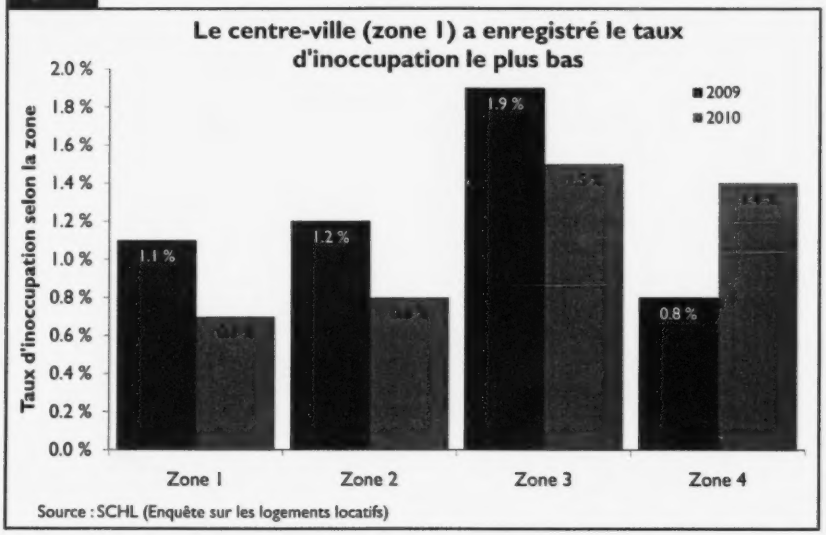


Figure 5



pratiquent des loyers relativement abordables.

Le plus faible taux d'inoccupation a été relevé au Centre-ville (zone 1)

Les quartiers du « vieux » Kingston (zone 1) ont enregistré le plus faible taux d'inoccupation en 2010, signe qu'il est toujours plus difficile de trouver un appartement à louer au centre-ville que dans les municipalités de banlieue. Le taux d'inoccupation moyen a régressé cette année au centre-ville. En général, les jeunes ont tendance à louer des logements d'entrée de gamme, situés à proximité des magasins et des établissements scolaires. En 2006, le groupe des 15 à 24 ans représentait autour de 14 % du total des ménages locataires dans la RMR de Kingston. Pendant les dix premiers mois de 2010, la création d'emplois dans ce groupe a été particulièrement forte. Ainsi, le repli du nombre d'appartements vacants au centre-ville de Kingston, particulièrement dans les vieux immeubles (construits entre 1960 et 1974) et ceux pratiquant des loyers peu élevés prouve l'existence dans cette zone d'une vive demande provenant des jeunes.

Perspectives du marché locatif

En 2011, on prévoit que le taux d'inoccupation moyen des appartements à Kingston progressera légèrement pour s'établir à 1,2 %, car l'affermissement du marché du travail local incitera certains locataires à devenir propriétaire. Sous l'effet conjugué des taux hypothécaires exceptionnellement bas et de la croissance modérée du prix moyen des logements existants, l'abordabilité des frais de possession s'améliorera, particulièrement pour les accédants à la propriété. Même si on s'attend à ce que certains locataires accèdent à la propriété en 2011, la création d'emplois demeurera robuste dans les branches d'activité peu rémunératrices, ce qui contribuera à maintenir les conditions tendues sur le marché locatif. Dans l'ensemble, le loyer moyen des logements de deux chambres devrait avancer d'environ 2 % en 2011, car le taux de roulement s'accroîtra dans les immeubles locatifs.

L'ELL menée par la SCHL en octobre porte notamment sur les appartements locatifs neufs achevés pendant la période comprise entre juillet de l'année précédente et juin, de l'année en cours. Par comparaison à 2010, où peu de logements locatifs ont été achevés, le nombre d'achèvements va augmenter en 2011, ce qui pourrait exercer des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation à Kingston. En fait, le nombre d'appartements locatifs achevés entre juillet et octobre 2010 dépasse le total relevé lors de l'ELL menée cet automne.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

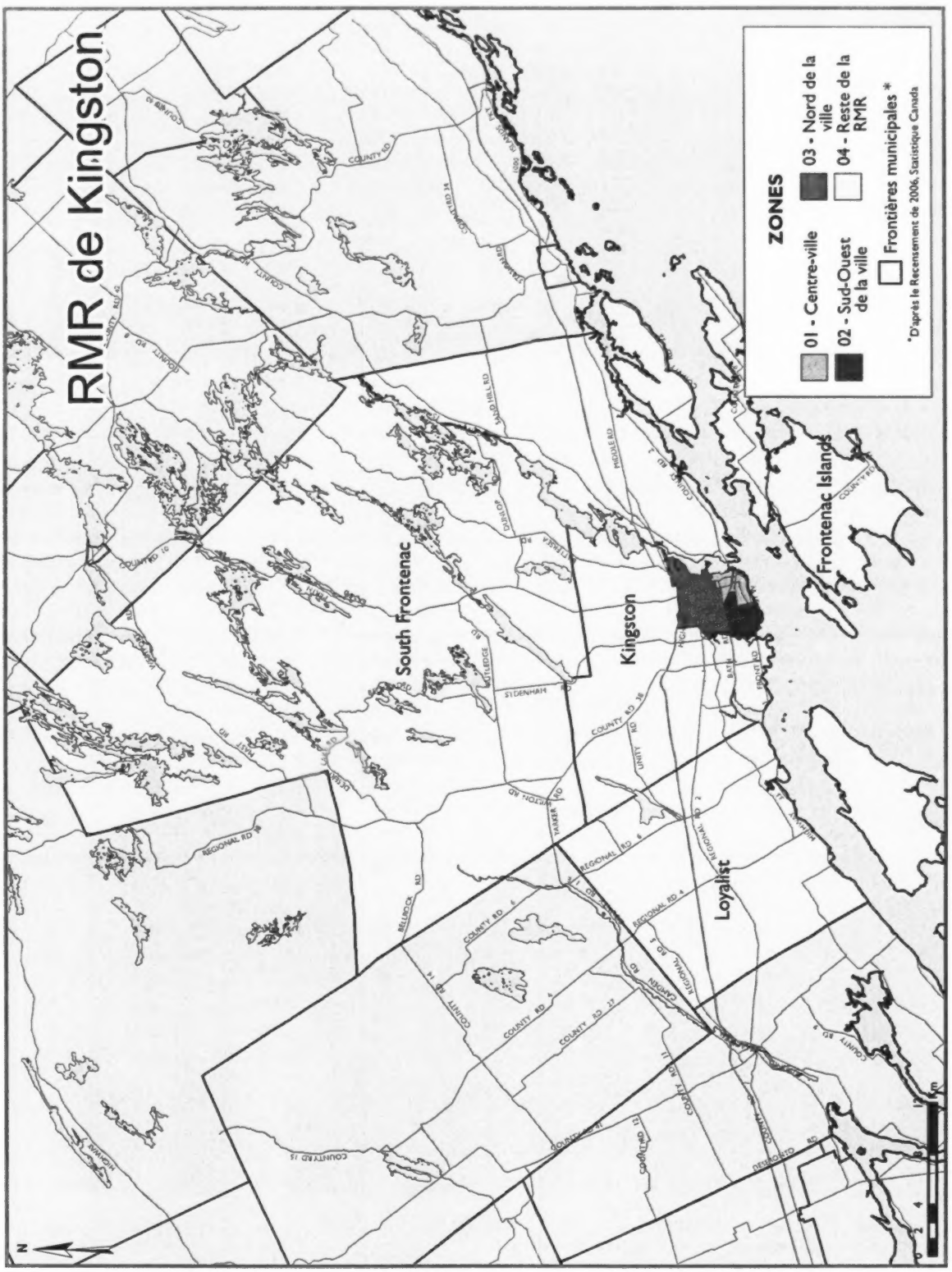
Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[1] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


RMR de Kingston
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Sud-Ouest de la ville
03 - Nord de la ville
04 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
South Frontenac
Kingston
Frontenac Islands
Loyalist
N

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KINGSTON	
Zone 1	**Centre-ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	**Sud-Ouest de la ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	**Nord de la ville** - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	**Reste de la RMR**
Zones 1-4	**RMR de Kingston**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston zone 1	0,0 c	0,5 b	0,7 b	0,1 b	1,9 c	0,9 a	0,0 c	**	1,1 a	0,7 a
Kingston zone 2	2,4 c	2,4 c	0,9 a	1,1 a	1,2 a	0,4 a	**	1,2 d	1,2 a	0,8 a
Kingston zone 3	0,0 d	2,7 c	1,3 a	1,0 a	2,2 a	1,7 a	1,6 c	1,6 c	1,9 a	1,5 a
Kingston zone 4	3,7 a	**	0,4 a	1,2 a	0,9 a	1,6 b	**	**	0,8 a	1,4 a
Kingston (RMR)	**1,1 a**	**1,4 a**	**0,9 a**	**0,7 a**	**1,7 a**	**1,1 a**	**0,9 d**	**1,8 c**	**1,3 a**	**1,0 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston zone 1	596 b	636 a	787 b	806 b	954 a	952 a	1 345 c	1 419 d	879 a	915 b
Kingston zone 2	579 a	598 a	741 a	756 a	897 a	927 a	989 a	1 031 a	831 a	855 a
Kingston zone 3	571 a	582 a	743 a	777 a	859 a	885 a	991 a	985 a	825 a	852 a
Kingston zone 4	533 a	542 a	717 a	759 a	965 a	1 039 a	943 a	1 004 a	868 a	927 a
Kingston (RMR)	**586 a**	**612 a**	**756 a**	**779 a**	**909 a**	**935 a**	**1 135 b**	**1 217 c**	**849 a**	**882 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Kingston zone 1	1 b	281	1 b	1 424	18 a	1 947	**	330	28 a	3 981
Kingston zone 2	6 c	254	13 a	1 145	9 a	2 067	2 d	162	30 a	3 627
Kingston zone 3	1 c	44	11 a	1 071	37 a	2 136	2 c	124	51 a	3 375
Kingston zone 4	**	29	7 a	522	14 b	839	**	34	20 a	1 424
Kingston (RMR)	**9 a**	**607**	**31 a**	**4 162**	**78 a**	**6 988**	**12 c**	**649**	**129 a**	**12 407**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston zone 1	0,0 c	**	**	0,2 b	2,5 c	1,2 a	0,0 c	**	1,9 c	1,0 a
Kingston zone 2	4,0 c	3,2 c	1,6 a	1,8 a	3,0 b	1,3 a	**	3,8 d	2,6 a	1,7 a
Kingston zone 3	0,0 d	2,7 c	2,4 a	2,1 a	3,8 a	2,6 a	1,6 c	1,6 c	3,2 a	2,4 a
Kingston zone 4	3,7 a	**	2,0 a	1,9 a	2,3 a	2,7 a	**	**	2,2 a	2,4 a
Kingston (RMR)	**1,6 c**	**2,7 c**	**2,0 b**	**1,3 a**	**3,0 a**	**1,8 a**	**0,9 d**	**2,7 c**	**2,5 a**	**1,8 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Kingston zone 1	++	**	++	3,3 c	**	3,4 c	++	++	**	3,4 b
Kingston zone 2	3,6 b	2,9 a	2,1 a	3,1 a	2,2 a	2,7 a	4,1 d	1,4 d	2,3 a	2,6 a
Kingston zone 3	++	2,8 a	2,6 a	3,0 a	3,2 b	2,9 a	1,1 a	1,5 a	2,8 a	3,1 b
Kingston zone 4	3,0 a	++	1,9 a	6,7 b	2,4 a	4,7 c	2,6 a	3,2 b	2,2 a	5,2 b
Kingston (RMR)	++	2,1 b	1,9 a	3,5 b	2,3 a	3,2 a	2,2 c	2,1 c	2,2 a	3,3 a

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	1,1 d	3,9 d	1,2 a	0,0 c	0,0 c	2,3 c	1,1 a
1960 à 1974	1,1 a	1,1 a	1,2 a	0,5 a	1,5 a	1,1 a	0,7 a	0,9 a	1,3 a	0,9 a
1975 à 1989	**	**	0,2 a	0,6 a	1,6 a	1,2 a	**	**	1,1 a	1,2 a
1990 à 1999	**	**	0,3 a	0,6 a	0,5 a	1,1 a	**	**	0,7 a	1,1 a
2000 ou après	**	**	0,0 a	1,4 a	0,2 a	0,6 a	**	**	0,1 a	0,9 a
Tous les immeubles	1,1 a	1,4 a	0,9 a	0,7 a	1,7 a	1,1 a	0,9 d	1,8 c	1,3 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston (RMR)										
Avant 1960	563 b	612 b	687 b	688 b	824 b	826 a	1 384 d	1 381 d	774 b	786 b
1960 à 1974	601 a	613 a	706 a	720 a	818 a	838 a	1 001 a	1 218 b	777 a	813 a
1975 à 1989	605 a	580 a	796 a	810 a	918 a	937 a	1 176 b	1 014 b	881 a	895 a
1990 à 1999	**	a.l.e.	777 a	846 a	960 a	1 032 a	**	**	913 a	977 a
2000 ou après	**	**	1 081 a	1 158 a	1 365 a	1 394 a	a.l.e.	**	1 268 a	1 320 a
Tous les immeubles	586 a	612 a	756 a	779 a	909 a	935 a	1 135 b	1 217 c	849 a	882 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	0,9 d	0,0 c	0,0 c	2,3 c	0,9 d
6 à 19 unités	1,1 d	**	2,2 c	0,9 d	2,6 c	1,8 c	**	**	2,3 b	1,6 c
20 à 49 unités	1,2 a	0,0 a	0,5 a	1,6 b	3,3 b	1,2 a	0,0 a	2,4 c	2,2 a	1,3 a
50 à 99 unités	1,4 a	1,4 a	0,4 a	0,6 a	0,9 a	1,2 a	2,3 a	1,5 a	0,8 a	1,1 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	0,1 a	0,5 a	0,4 a	0,6 a	0,0 a	5,2 a	0,2 a	0,6 a
Tous les immeubles	1,1 a	1,4 a	0,9 a	0,7 a	1,7 a	1,1 a	0,9 d	1,8 c	1,3 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	539 d	**	710 c	676 b	811 b	803 b	**	**	785 b	812 c
6 à 19 unités	597 b	613 a	664 a	688 b	772 a	805 a	1 222 c	1 241 c	746 a	793 a
20 à 49 unités	576 a	582 a	716 a	733 a	812 a	831 a	1 095 a	1 093 b	790 a	802 a
50 à 99 unités	588 a	605 a	737 a	763 a	907 a	938 a	1 037 a	1 053 a	846 a	875 a
100 unités et +	617 a	632 a	874 a	914 a	1 076 a	1 112 a	1 066 a	1 102 a	983 a	1 020 a
Tous les immeubles	586 a	612 a	756 a	779 a	909 a	935 a	1 135 b	1 217 c	849 a	882 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Kingston

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston zone 1	**	0,3 b	1,8 c	1,3 a	1,7 a	1,5 c	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Kingston zone 2	**	**	2,9 b	1,8 c	1,0 a	0,0 a	0,5 a	0,8 a	0,2 a	0,4 a
Kingston zone 3	**	3,4 d	4,9 d	4,2 b	4,0 b	1,6 b	1,0 a	1,6 a	0,4 a	0,6 a
Kingston zone 4	a.l.e.	a.l.e.	0,8 a	**	0,0 a	1,9 c	1,3 a	1,0 a	**	**
Kingston (RMR)	2,3 c	0,9 d	2,3 b	1,6 c	2,2 a	1,3 a	0,8 a	1,1 a	0,2 a	0,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Kingston

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 599 $	1,9 c	1,4 d	1,4 d	0,2 b	0,4 b	0,0 d	**	a.l.e.	1,4 a	0,5 b
600 à 799 $	0,4 b	2,1 c	1,2 a	0,7 a	3,7 c	1,5 a	**	0,0 d	2,2 b	1,1 a
800 à 999 $	**	**	0,0 c	0,6 a	1,2 a	1,6 a	**	**	1,0 a	1,5 a
1000 à 1199 $	a.l.e.	a.l.e.	0,0 d	0,5 a	0,9 a	0,5 a	0,0 d	0,0 d	0,6 a	0,4 a
1200 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	1,7 c	0,1 a	0,4 a	0,6 b	**	0,2 a	0,8 a
Toutes les fourchettes	1,1 a	1,4 a	0,9 a	0,7 a	1,7 a	1,1 a	0,9 d	1,8 c	1,3 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston zone 1	0,0 c	0,5 b	0,8 d	0,1 b	1,9 c	0,9 a	0,4 b	**	1,2 a	0,7 a
Kingston zone 2	2,4 c	2,4 c	0,9 a	1,1 a	1,2 a	0,4 a	2,2 c	1,0 a	1,2 a	0,8 a
Kingston zone 3	0,0 d	2,7 c	1,3 a	1,0 a	2,2 a	1,7 a	1,6 c	1,6 c	1,9 a	1,5 a
Kingston zone 4	3,7 a	**	0,4 a	1,2 a	0,9 a	1,6 b	0,0 d	0,0 c	0,7 a	1,3 a
Kingston (RMR)	1,1 a	1,4 a	0,9 a	0,7 a	1,7 a	1,1 a	1,0 a	1,5 a	1,3 a	1,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston zone 1	596 b	636 a	786 a	805 b	952 a	950 a	1 321 c	1 438 d	879 a	918 b
Kingston zone 2	579 a	598 a	741 a	756 a	897 a	927 a	968 a	1 004 a	832 a	856 a
Kingston zone 3	571 a	582 a	743 a	777 a	859 a	885 a	991 a	985 b	825 a	852 a
Kingston zone 4	533 a	542 a	717 a	759 a	965 a	1 043 a	981 a	1 092 a	876 a	942 a
Kingston (RMR)	**586 a**	**612 a**	**756 a**	**779 a**	**909 a**	**936 a**	**1 100 b**	**1 206 b**	**851 a**	**886 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Kingston zone 1	1 b	283	1 b	1 443	18 a	1 978	**	355	28 a	4 059
Kingston zone 2	6 c	254	13 a	1 145	9 a	2 067	2 a	199	30 a	3 664
Kingston zone 3	1 c	44	11 a	1 071	37 a	2 136	2 c	124	51 a	3 375
Kingston zone 4	**	29	7 a	522	14 b	861	0 c	122	20 a	1 533
Kingston (RMR)	**9 a**	**610**	**31 a**	**4 181**	**78 a**	**7 041**	**12 a**	**800**	**129 a**	**12 632**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Kingston zone 1	0,0 c	**	**	0,2 b	2,5 c	1,2 a	**	**	1,9 c	1,0 a
Kingston zone 2	4,0 c	3,2 c	1,6 a	1,8 a	3,0 b	1,3 a	2,6 c	3,1 d	2,6 a	1,7 a
Kingston zone 3	0,0 d	2,7 c	2,4 a	2,1 a	3,8 a	2,6 a	1,6 c	1,6 c	3,2 a	2,4 a
Kingston zone 4	3,7 a	**	2,0 a	1,9 b	2,3 a	2,7 a	0,0 d	0,0 c	2,0 a	2,3 a
Kingston (RMR)	**1,6 c**	**2,6 c**	**2,0 b**	**1,3 a**	**3,0 a**	**1,8 a**	**1,3 a**	**2,2 c**	**2,5 a**	**1,7 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Kingston zone 1	++	**	++	3,4 c	**	3,3 c	++	++	**	3,5 b
Kingston zone 2	3,6 b	2,9 a	2,1 a	3,1 a	2,2 a	2,7 a	3,9 c	1,4 d	2,3 a	2,6 a
Kingston zone 3	++	2,8 a	2,6 a	3,0 a	3,2 b	2,9 a	1,1 a	1,5 a	2,8 a	3,1 b
Kingston zone 4	3,0 a	++	1,9 a	6,7 b	2,4 a	4,7 c	2,3 a	3,2 b	2,2 a	5,2 b
Kingston (RMR)	**++**	**2,1 b**	**1,9 a**	**3,5 b**	**2,3 a**	**3,1 a**	**2,2 c**	**2,3 c**	**2,2 a**	**3,4 a**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64673_2010_A01